

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2347 Bugyi, Teleki utca I.
1313/3 helyrajzi szám
alatti ingatlanról**



Készítette: **Szente-Varga István**
ingatlanforgalmi értékbecslő

Ellenőrizte: **Dr. Bulyovszky Tamás, Kiss Éva**
ingatlanforgalmi értékbecslő

Készült: Budapest, 2017.02.13.

Az értékelt ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelt), ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!

Az értékbecslés fordulónapja:

2017.02.08.

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Mellékletek

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.3. tulajdoni lap
- 8.4. térképmásolat
- 8.5. településtérkép
- 8.6. alaprajzok
- 8.7. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ	
Bodnár József	
MEGBÍZOTT	
Duna House Értékbecslő Kft.	
MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Az értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett áruházz

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	2347 Bugyi, Teleki utca 1.
HRSZ:	1313/3
Telek terület	2399 m ²
nettó alapterülete	510,16 m ²
redukált alapterülete	472,28 m ²
jelleg, művelési ág	belterület kivett áruházz

TULAJDONVISZONYOK

Ingatlan tulajdonosa:	Bugyi Nagyközség Önkormányzata 1/2 COOP Szolnok Zrt. 1/2
Széljegy	-
Telherlapon bejegyzés:	III/I. Bejegyző határozat: 38302/2011.06.10. Vezetékjog 40 m ² terület nagyságra.
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Nem tartalmaz bejegyzést.

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	2 db
Állapota	közepes
Közművesítettség:	villany, gáz, víz, csatorna

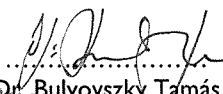
HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	élelmiszer áruházz
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	kereskedelmi ingatlan

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / Költség / Hozam elvű módszer	
Értékelés fordulónapja:	2017.02.08.	
Ingatlan valós piaci értéke:	35 600 000 Ft + ÁFA	azaz
Igény-, per- és tehermentes állapotban A becsült érték nettó érték, az ÁFA-t nem tartalmazza.	Harmincötmillió-hatszáz ezer Forint + ÁFA	
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap	

Ellenőrizte:


 Dr. Bulyovszky Tamás
 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.
 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.
 Adószám: 14638921-2-41
 Bank: 12001008-01132536-00100006
 7

Cím:	2347 Bugyi, Teleki utca 1.	HRSZ:	1313/3	Helyszíni szemle:	2017.02.08.
------	----------------------------	-------	--------	-------------------	-------------

4.0 Megbízás

Bodnár József megbízása alapján a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. (1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.) elvégezte **2347 Bugyi, Teleki utca I. hrsz.: 1313/3** alatti ingatlan 2399 m² telek terület és a rajta található 2 db felépítmény ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **2347 Bugyi, Teleki utca I. hrsz.: 1313/3** alatti ingatlan 2399 m² telek terület és a rajta található 2 db felépítményre vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolatát 2017.01.20-i keltezéssel
- E-hiteles térképmásolatát 2017.01.20-i keltezéssel
- Alaprajzok

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2017.02.08. napján a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet jelenleg érvényes előírásainak.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, hotelek érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által 2017.01.20. napján kiadott nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

2347 Bugyi, Teleki utca 1313/3	
Hrsz:	1313/3

Tulajdoni lap I. része:

Terület megnevezése:	kivett áruháza
Területe:	2399 m ²

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad:	1/2
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Bugyi Nagyközség Önkormányzata
Címe:	2347 Bugyi, Beleznay tér 1.

Tulajdoni hányad:	1/2
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	COOP Szolnok Zrt.
Címe:	5000 Szolnok, Krúdy Gyula utca 100.

Tulajdoni lap III. része:

III/1. Bejegyző határozat: 38302/2011.06.10. Vezetékjog 40 m ² terület nagyságra. jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
--

5.2 Közművek

Víz	Közműhálózatra csatlakoztatott
Villany	Közműhálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közműhálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közműhálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Bugyi
Lakosainak száma:	5 127 fő (2015. január)
Település leírása:	Nagyközség
Településen belüli elhelyezkedése:	Központi
Környezete:	Lakóházakkal, közintézményekkel és kereskedelmi célú ingatlanokkal beépített
Megközelíthetősége:	Az értékelt ingatlan megközelíthető közútról a Teleki utca felől
Tömegközlekedési eszközök:	Távolsági autóbusz
Utca burkolata:	Aszfaltozott
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík terepfelszínű, É-D-i tájolású telek
Telek alakja:	Szabálytalan alakú telek
Telek határai, kerítettség:	Részben kerített. Az utcafronton nincs kerítés
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló beépítés
Növényzet:	Pázsit
Jelenlegi hasznosítás:	Élelmiszer bolt
Egyéb:	-

Környezet

Értékelt ingatlan Pest megyében, Bugyi nagyközségben található, a Fővárostól, Budapest központjától 37 km-re délkeleti irányban. Településen belüli elhelyezkedése szempontjából Bugyi központi részén helyezkedik el, belterületen. A kommunális létesítmények, a szolgáltató és közintézmények az értékelt ingatlantól, cca. 100-400 m-re találhatók.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan közútról a Teleki utca felől közelíthető meg. Az értékelt ingatlan részben kerített. A parkolás az értékelt ingatlan területén, illetve az utcában is megoldott, díjmentes övezetben.

5.4 Ingatlan bemutatása

Telek bemutatása

A 1313/3 helyrajzi számú telek szabálytalan alakú, É-D-i hossztengetyű. Területe sík terepfelszínű, oldalhatárai betonozott kerítéssel határoltak, melyet klinker téglá borít. Az utcafronton kerítés nincs. Közúti kapcsolattal rendelkezik.

A hatályos helyi építési szabályozási terv alapján a telek VtI jelű építési övezetbe tartozik. A településrendezési terv szerint az alábbi paraméterek vonatkoznak az övezetre: szabadon álló/oldalhatáron álló beépítési mód, maximum 5,5 m építménymagasság, 40%-s maximum beépíthetőség, kialakítandó legkisebb telekméret: 800 m².

Vonatkozó helyi építési szabályzat részlet és szabályozási tervlap kivonata mellékletben csatolva.

Épületek bemutatása

Az értékelt főépület 1989-ben épült, földszintes kialakítással. Az épület beton sávalapra épült, hagyományos építési móddal, téglá felmenő falazattal. A földem vasbeton gerenda + béléstest földem, a tető vasbeton szerkezetű lapostető, héjazata égetett bitumenes szigetelőlemez. Az ingatlan fűtését és a használati meleg-vízellátását cirko gázkazánok biztosítják. A hőleadók radiátorok. Az ingatlan közművekkel ellátott. A külső nyílászárói fém szerkezetű hőszigetelő üvegezésű ablakok, belső nyílászárói fa szerkezetű ajtók. Az épület közepes állapotban van. Az ingatlanban biztonságtechnikai és klíma berendezés is található.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Az ingatlan beazonosítása a kapott tulajdoni lap és a térképmásolat alapján megtörtént.

A tulajdoni lapon az utcanév mellett az ingatlan hrsz.-e szerepel, a pontos cím nem. Az ingatlan természetbeni címe: 2347 Bugyi, Teleki utca 1. A beazonosítás térképmásolat alapján egyértelmű.

Építési ideje:	1989
Szintek száma	Földszint
Alapozás/szigetelés	Beton sávalap
Tartószerkezet	Tégla
Földem	Vasbeton gerenda + béléstest földem
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	Vasbeton szerkezetű lapostető, bitumenes szigetelőlemez
Homlokzatok	Klinker téglával burkolt
Nyílászárók	Fém ablakszerkezet, hőszigetelő üvegezéssel, fa ajtók
Falburkolatok	Festett, csempézett

Cím:	2347 Bugyi, Teleki utca 1.	HRSZ:	1313/3	Helyszíni szemle:	2017.02.08.
------	----------------------------	-------	--------	-------------------	-------------

Padló burkolatok	Kerámia, mettlachi, ipari padló
Fűtés, melegvíz-ellátás	Cirko gázkazánok
Műszaki állapot	Közepes
Egyéb	Biztonságtechnikai és klímaberendezés, aggregátor

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Településközponti elhelyezkedés	Régió belüli elhelyezkedés
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Bérbe-adhatóság	Állagromlás

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására három általánosan elfogadott értékelési módszert alkalmazhatunk: Hozam elvű értékelést, Piaci összehasonlító megközelítést és Költség alapú értékelést.

Az ingatlan végső piaci értékét mindhárom módszer figyelembe vételével súlyozottan határoztuk meg, mert a tárgyi ingatlan esetében mindhárom módszer megbízhatóan tükrözi a valós piaci árat.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a **2347 Bugyi, Teleki utca I hrsz.: 1313/3** alatti ingatlan 2399 m² telek terület és a rajta található 2 db felépítmény valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

35 600 000,- Ft + ÁFA

azaz

Harmincötmillió-hatszázezer forint + ÁFA

összegre becsüljük.

A bérleti díjra vonatkozóan a **2347 Bugyi, Teleki utca I hrsz.: 1313/3** alatti ingatlan 2399 m² telek terület és a rajta található 2 db felépítmény valós bérleti díját a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

320 000,- Ft + ÁFA / hó

azaz

Háromszázhuszezer forint + ÁFA / hó

összegre becsüljük.

A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi érték nem tartalmaz ÁFA-t.

Cím:	2347 Bugyi, Teleki utca I.	HRSZ:	1313/3	Helyszíni szemle:	2017.02.08.
------	----------------------------	-------	--------	-------------------	-------------

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A részlegesen biztosított helyszíni bejárásból származó adat- és információhiányból következő hibákért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel.

8.0 MELLÉKLETEK

Cím:	2347 Bugyi, Teleki utca I.	HRSZ:	1313/3	Helyszíni szemle:	2017.02.08.
------	----------------------------	-------	--------	-------------------	-------------

Alapterület számítás

2347 Bugyi, Teleki utca 1. hrsz.: 1313/3				
Megnevezés	Nettó Alapterület [m2]	Redukálás	Redukált alapterület [m2]	Bérbeadható terület [m2]
Főépület				
Bejárat	8,90	1,00	8,90	8,90
Üzlettér	262,41	1,00	262,41	262,41
Üvegtároló	14,39	1,00	14,39	14,39
Hűselőkészítő	14,90	1,00	14,90	14,90
Csemege előkészítő	23,52	1,00	23,52	23,52
Kenyeres tároló	4,15	1,00	4,15	4,15
Folyosó	9,01	1,00	9,01	9,01
Tisztítószer tároló	3,38	1,00	3,38	3,38
Kosármosó	1,65	1,00	1,65	1,65
Raktár	53,00	1,00	53,00	53,00
Aggregát	6,60	1,00	6,60	6,60
Wc	1,00	1,00	1,00	1,00
Wc	1,00	1,00	1,00	1,00
Öltöző	16,21	1,00	16,21	16,21
Wc	1,00	1,00	1,00	1,00
Zuhanyzó+mosdó	3,46	1,00	3,46	3,46
Tejes tároló	2,24	1,00	2,24	2,24
Iroda	6,48	1,00	6,48	6,48
Közlakedő	2,20	1,00	2,20	2,20
Vegyí raktár	1,02	1,00	1,02	1,02
Tároló	1,00	1,00	1,00	1,00
Kazánház	9,50	1,00	9,50	9,50
Főépület alapterülete:	447,02		447,02	447,02
Raktár				
Raktár	55,14	0,40	22,06	55,14
Raktár	8,00	0,40	3,20	8,00
Raktár alapterülete:	63,14		25,26	63,14
Összes alapterület:	510,16		472,28	510,16

Piaci összehasonlító értékelés - kivett áruház

	Ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3
Cím	2347 Bugyi, Teleki utca 1. hrsz.: 1313/3	Dunaharaszti, Rákóczi-liget	Csévharaszt, Belterület	Kiskunlacháza, Belterület
Alapterület	472	349	276	300
Telekterület	2 399	1 471	3 600	1 600
Érték		29 000 000	24 000 000	25 000 000
Fajl. érték		83 095	86 957	83 333
Megnevezés		Élelmiszerboltként üzemelő üzlethelyiség.	Összközműves, üzletként funkcionáló épület.	A 80-as években téglából épült, élelmiszerboltként üzemelő üzlethelyiség. Összközműves, összkomfortos.
Dátum		2017. Február	2017. Február	2017. Február
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajl. alapérték		74 785	78 261	75 000
		KORREKCIÓK		
Elhelyezkedés		-10%	5%	0%
Infrastruktúra		-5%	0%	0%
Alapterület		-5%	-10%	-10%
Gépészet		0%	10%	5%
Tetőter beépítési lehetőség		0%	-5%	-5%
Állapot, igény szint		10%	0%	5%
Komfortfokozat		0%	0%	0%
Külső homlokzat állapota		0%	5%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Telekterület		5%	-5%	5%
Korr. összesen		-5%	0%	0%
Fajlagos érték	74 769	71 046	78 261	75 000
Érték összesen		35 311 559		

Bérleti díj számítás - kivett áruház

	Ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3
Cím	2347 Bugyi, Teleki utca 1. hrsz.: 1313/3	Sülysáp, Magdolna utca	Monor, Jászai Mari tér 1	Ráckeve, központ
Alapterület	510	160	200	400
Bérleti díj		120 000	120 000	200 000
Fajl. érték		750	600	500
		üzlethelyiség kiadó	ABC-ként üzemelt üzlethelyiség kiadó	Volt üzlet (CBA) raktárral, 1350 m2 telekkel kiadó
Megnevezés				
Dátum		2017. Február	2017. Február	2017. Február
Kínálat miatt korrekció		-5%	-5%	-5%
Fajl. alapérték		713	570	475
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	5%
Környezet		0%	0%	0%
Alapterület		-10%	-5%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		0%	0%	0%
Közművek		0%	0%	0%
Telekméret		5%	5%	5%
Allapot, igény szint		-5%	10%	10%
Megközelíthetőség		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Gépészet		0%	0%	10%
Egyéb		0%	0%	0%
Korr. összesen		-10%	10%	30%
Fajlagos érték	629	641	627	618

Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft
1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

2347_Bugyi_Teleki_utca_1_Számlítási táblázatok

Diszkontált cash-flow elemzés I. - Áruház								
Ingatlan címe:		2347 Bugyi, Teleki utca 1. hrsz.: 1313/3						
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m ²] Parkolók száma [db]	Összes bérbeadható terület [egység]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejáratát [év]	Kihasználtság [%]	2017	
			[€/hó] [€/db/hó]	[Ft/hó] [Ft/db/hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
			áruház	510	510	1 040	320 678	0
Osszesen:	510	510					272 576 Ft	3 270 916 Ft
Input adatok II.						Kiadások		
MNB aktuális deviza árfolyama		308,4 HUF / EUR (2017.02.13-i árfolyamon számolva)		2017				
Vizsgált periódus hossza		10 év						
EURO HICP évi %		2,20%						
Diszkont tényező		9,00%		0,090				
Exit kamatláb		10,00%						
RENDSZERES KIADÁSOK						Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Behajtási veszteség		2,00%				5 452 Ft	65 418 Ft	
Bérbeadót terhelő fenntartási alap		2,50%				6 814 Ft	81 773 Ft	
Bérbeadót terhelő egyéb költség		1,50%				4 089 Ft	49 064 Ft	
Bérbeadót terhelő iparüzési adó		2,00%				5 452 Ft	65 418 Ft	
Bérbeadót terhelő ingatlanadó		0 Ft/m ² /év				0 Ft	0 Ft	
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS						21 806 Ft	261 673 Ft	
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITASSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE						Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]	
Átmeneti periódikus üresedés		3 havi bérleti díj		5 évente		0,1670925	817 729 Ft	136 636 Ft
Beruházások		1 000 Ft/m ²		5 évente		0,1670925	510 160 Ft	85 244 Ft
Ingatlanügynöki díjak		2 havi bérleti díj		5 évente		0,1670925	545 153 Ft	91 091 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							312 971 Ft	
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							574 644 Ft	

Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft
1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

2347_Bugyi_Teleki_utca_1_Számlítási táblázatok

Diszkontált cash-flow elemzés II. - Ipartelep										
	1. Év	2. Év	3. Év	4. Év	5. Év	6. Év	7. Év	8. Év	9. Év	10. Év
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ÁFA NÉLKÜLI NETTÓ BEVÉTELEK BÉRBEADÁSBÓL A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN										
áruház	3 270 916	3 342 877	3 416 420	3 491 581	3 568 396	3 646 901	3 727 132	3 809 129	3 892 930	3 978 575
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÖSSZES BEVÉTEL	3 270 916	3 342 877	3 416 420	3 491 581	3 568 396	3 646 901	3 727 132	3 809 129	3 892 930	3 978 575
RENDSZERES KIADÁSOK										
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	65 418	66 858	68 328	69 832	71 368	72 938	74 543	76 183	77 859	79 571
Fenntartási alap	81 773	83 572	85 410	87 290	89 210	91 173	93 178	95 228	97 323	99 464
Bérbeadót terhelő egyéb költség	49 064	50 143	51 246	52 374	53 526	54 704	55 907	57 137	58 394	59 679
Bérbeadót terhelő iparüzési adó	65 418	66 858	68 328	69 832	71 368	72 938	74 543	76 183	77 859	79 571
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	261 673	267 430	273 314	279 326	285 472	291 752	298 171	304 730	311 434	318 286
NETTÓ MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	3 009 243	3 075 446	3 143 106	3 212 255	3 282 924	3 355 148	3 428 962	3 504 399	3 581 496	3 660 289
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE										
Atmeneti periódikus üresedés	136 636	136 636	136 636	136 636	136 636	136 636	136 636	136 636	136 636	136 636
Beruházások	85 244	85 244	85 244	85 244	85 244	85 244	85 244	85 244	85 244	85 244
Ingatlanügynöki díjak	91 091	91 091	91 091	91 091	91 091	91 091	91 091	91 091	91 091	91 091
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	312 971	312 971	312 971	312 971	312 971	312 971	312 971	312 971	312 971	312 971
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	2 696 272	2 762 475	2 830 135	2 899 283	2 969 953	3 042 177	3 115 991	3 191 428	3 268 525	3 347 317
TÁNYA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW ADÓZÁS UTÁN	2 696 272	2 762 475	2 830 135	2 899 283	2 969 953	3 042 177	3 115 991	3 191 428	3 268 525	3 347 317
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
	0,91743	0,84168	0,77218	0,70843	0,64993	0,59627	0,54703	0,50187	0,46043	0,42241
	2 473 644 Ft	2 325 120 Ft	2 185 384 Ft	2 053 925 Ft	1 930 266 Ft	1 813 951 Ft	1 704 554 Ft	1 601 670 Ft	1 504 919 Ft	1 413 943 Ft
NPV		33 146 806 Ft							maradvány:	14 139 431

Duna House Ingatlan Értékbecsítő Kft
1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

2347_Bugyi_Teleki_utca_1_Számítási táblázatok

Piaci összehasonlító értékelés - Telek

	Ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3
Cím	2347 Bugyi, Teleki utca 1. hrsz.: 1313/3	Bugyi, Zrínyi Miklós utca	Bugyi, Belterület	Bugyi, Belterület
Telek terület	2 399	1 133	4 438	939
Érték		3 100 000	10 000 000	3 500 000
Fajl. érték		2 736	2 253	3 727
Megnevezés		Villany: utcában Gáz: telken belül Víz: utcában Csatorna: telken belül	Villany: utcában Gáz: utcában Víz: utcában Csatorna: utcában	Villany: telken belül Gáz: telken belül Víz: telken belül Csatorna: telken belül
Dátum		2017. Február	2017. Február	2017. Február
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-15%	-15%	-15%
Fajl. alapérték		2 326	1 915	3 168
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		5%	5%	-5%
Környezet		0%	0%	0%
Telekterület		-5%	15%	-10%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Telek forma		0%	0%	0%
Bontandó épület		0%	0%	0%
Beépíthetőség		5%	5%	5%
Megközelíthetőség		0%	0%	0%
Meglévő közművek		10%	15%	0%
Korr. összesen		15%	40%	-10%
Fajlagos érték	2 736	2 675	2 681	2 851
Érték összesen		6 563 154		

Duna House Ingatlan Értékbecsítő Kft
1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

Költségálapú értékelés

Telekérték



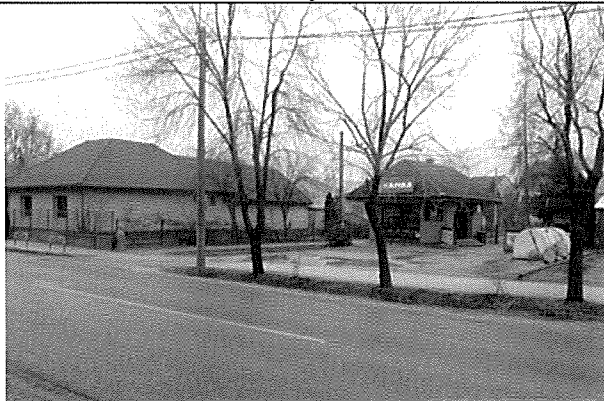

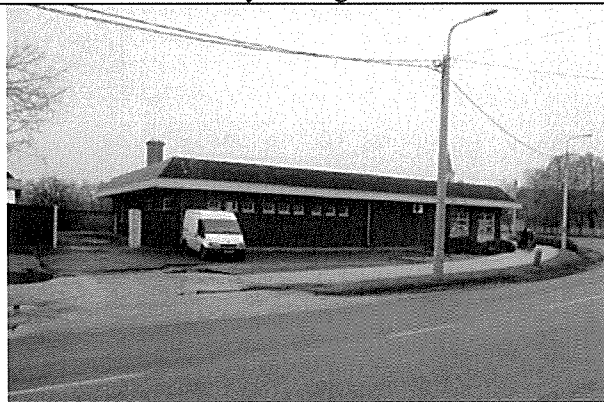
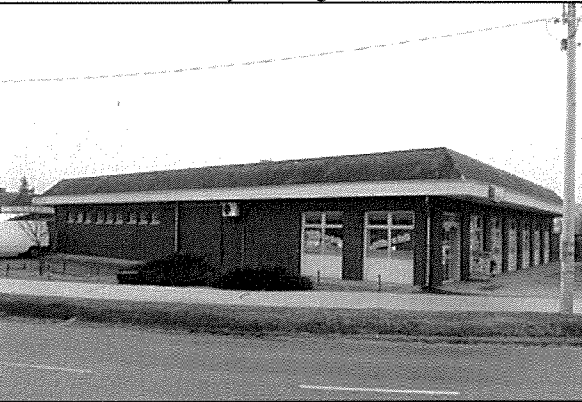


Ingatlan címe	Területe	Fajlagos érték	Felár/levonás	Piaci érték
2347 Bugyi, Teleki utca 1. hrsz.: 1313/3	2 399	2 736	0	6 563 154

Felépítmények









	Építés éve	Alapterület	Fajlagos újjraellátási költség	Avulás			Újjraellátási költség
				Fizikai	Funkcionális	Piaci	
Főépület	1989	447,02	160 000	15%	15%	25%	32 185 440
Raktárépület	1989	63,14	130 000	15%	20%	25%	3 283 280
Összes alapterület:		510,16					
Jelenérték összege							35 468 720
Felár/levonás							
Telken lévő egyéb építmények (utak, parkolók, térburk. stb.)							
Építmény értéke							35 468 720

Költségálapú érték	=	Telekérték	+	Építmény értéke
42 031 874	=	6 563 154	+	35 468 720




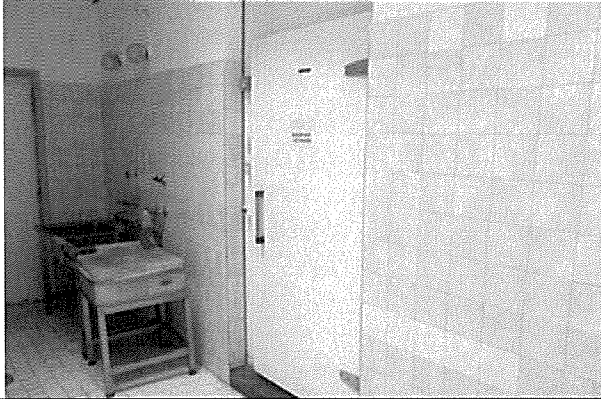

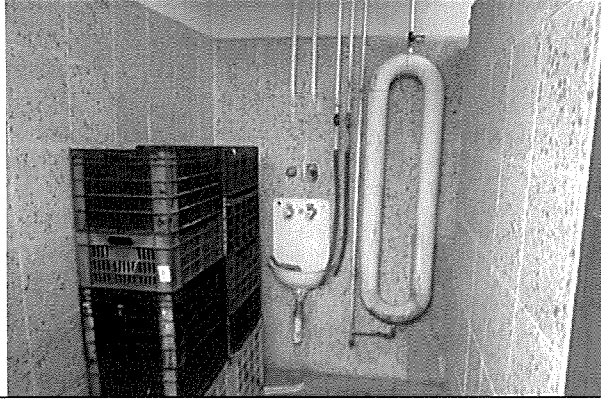
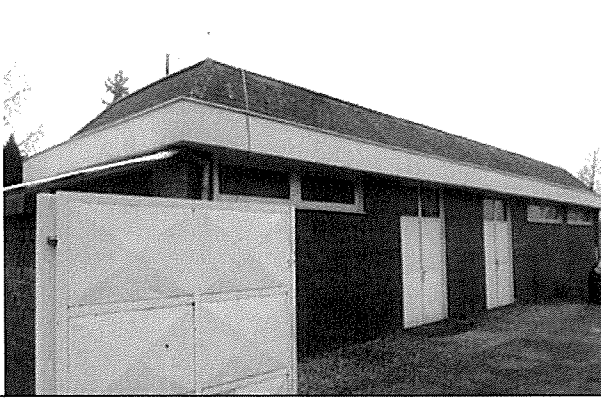
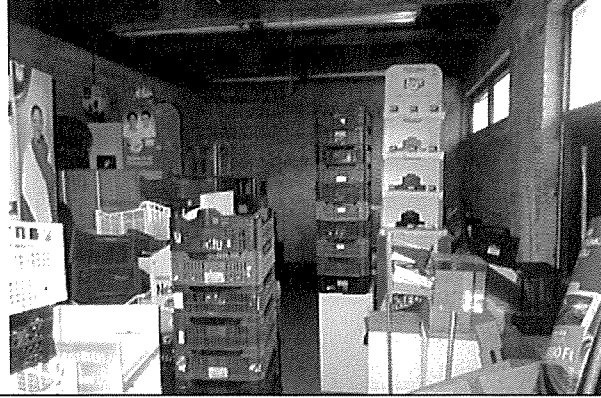
Fotó melléklet

	
Környezet	Környezet
	
Környező ingatlanok	Környező ingatlanok
	
Utcafronti homlokzat	Utcafronti homlokzat
	
Utcafronti homlokzat	Homlokzat

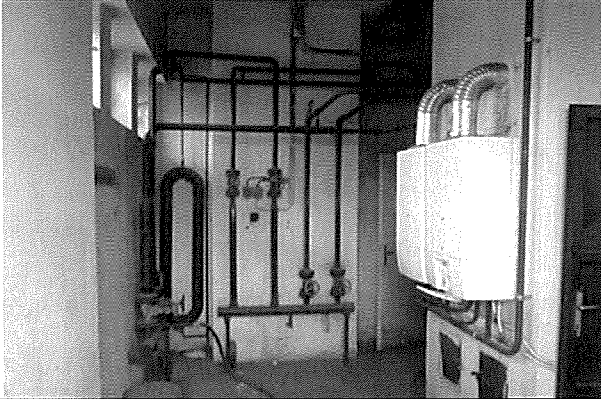
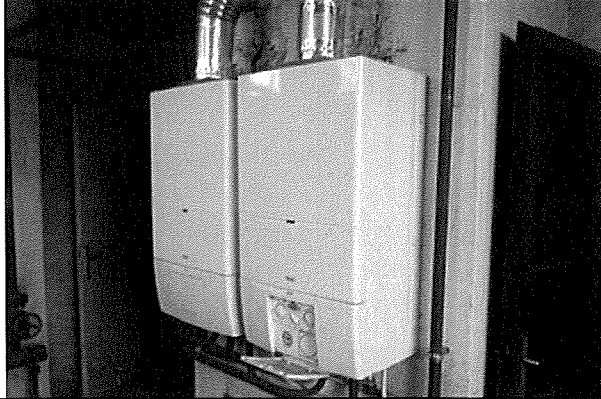
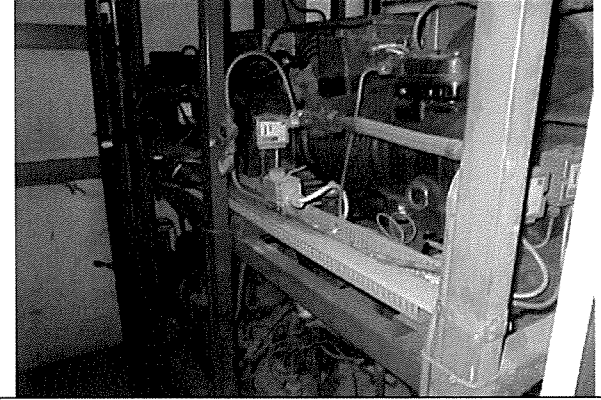



Fotó melléklet

	
Üzlettér	Üzlettér
	
Hűtő	Előkészítő
	
Takarítószer raktár	Öltöző
	
Mosdó	Wc

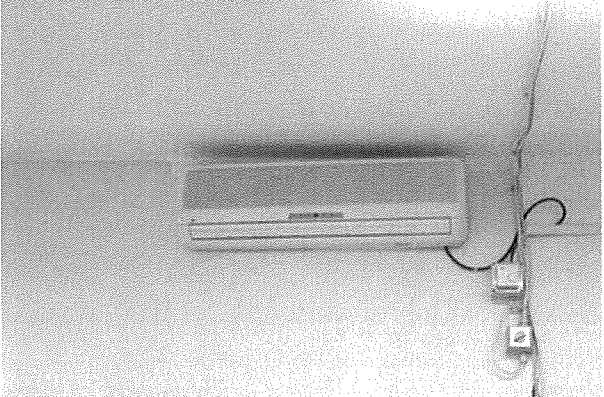

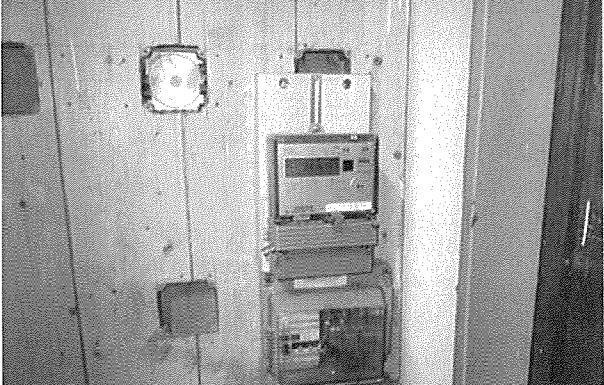
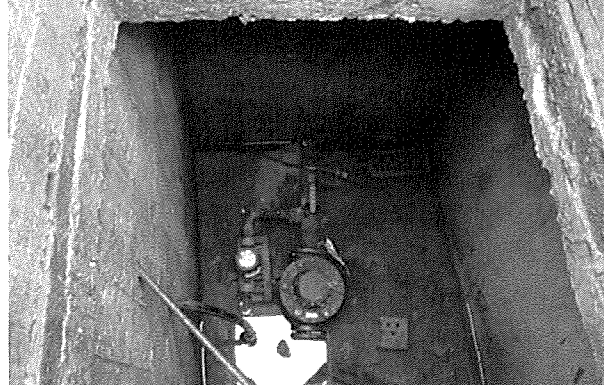
Fotó melléklet

	
Mosdó	Wc
	
Előkészítő	Hűtő
	
Raktár	Kenyérfogadó
	
Melléképület	Raktár

Fotó melléklet

	
Ablakszerkezet	Radiátor
	
Kazánház	Gázkazánok
	
Aggregátor	Biztonságtechnikai berendezés – beltéri egység
	
Kamera	Klíma berendezés – kültéri egység

Fotó melléklet

	
Klíma berendezés – beltéri egység	Gázóra
	
Villanyóra	Gázóra

Járási Hivatal Földhivatali Osztály
2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

E-hiteles térképmásolat

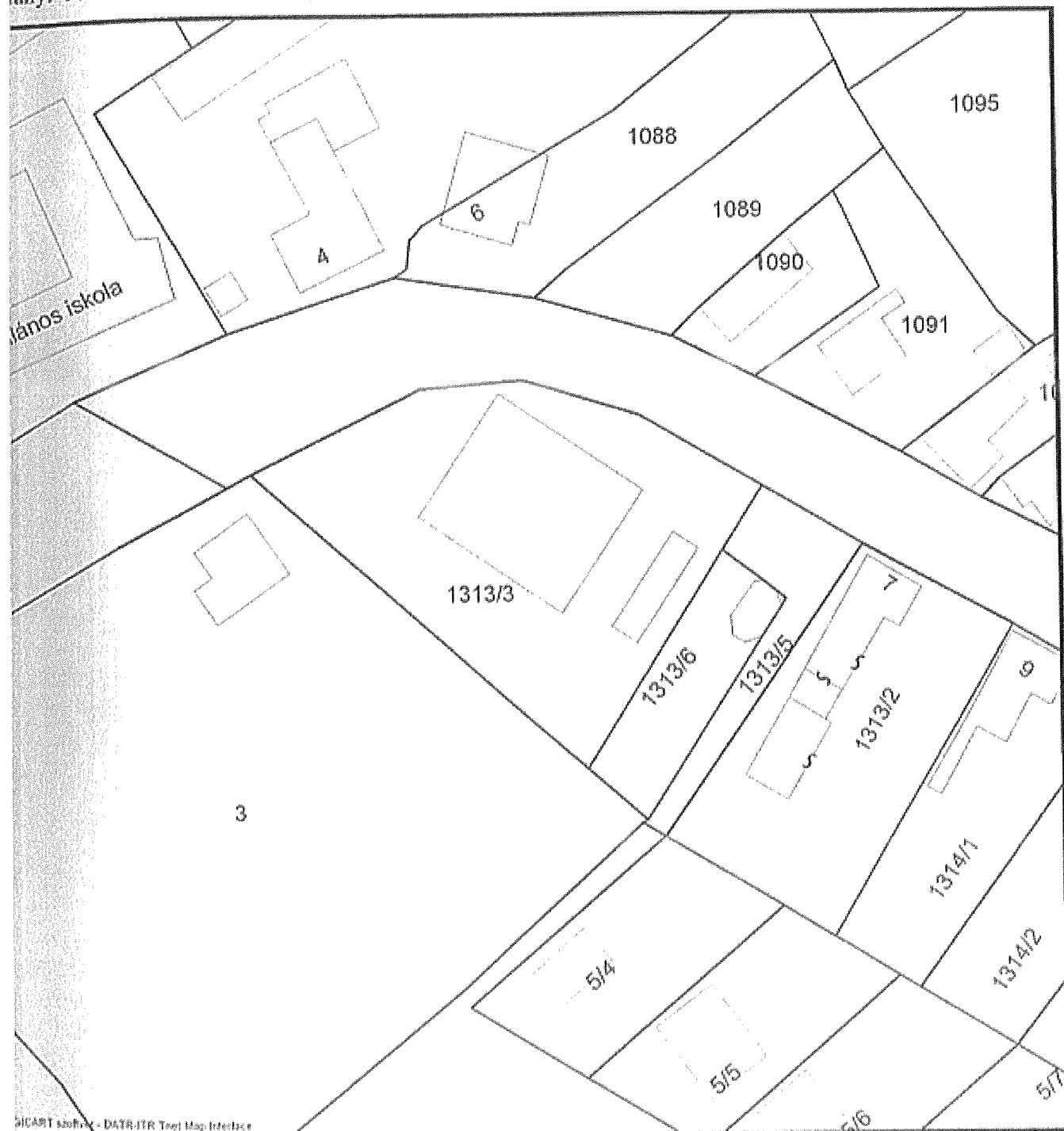
2017.01.20 13:36:16

Térképszám: BUGYI belterület 1313/3

Megrendelés szám: 7/136/2017

Skála: 1 : 1000

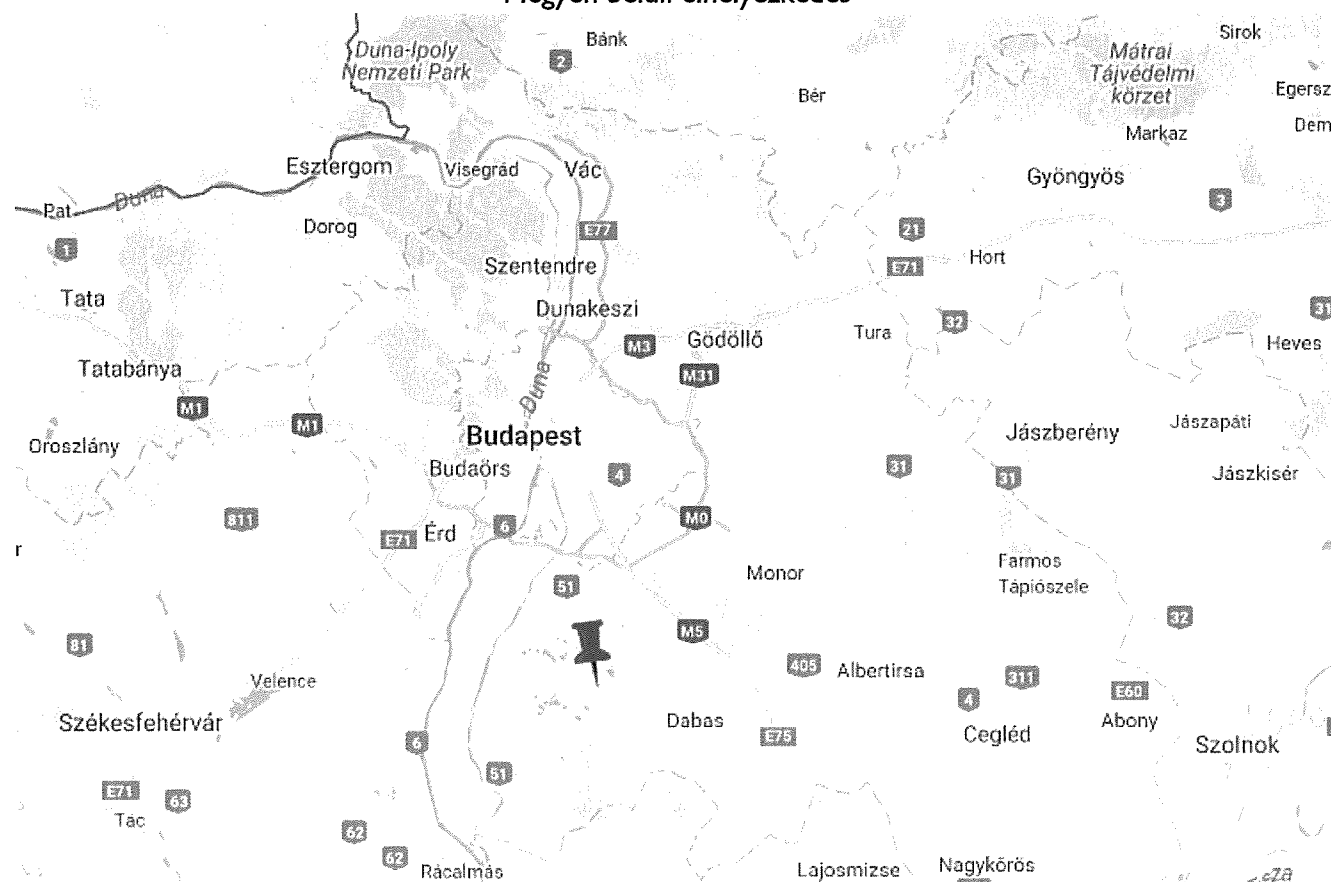
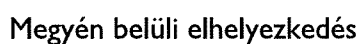
Térrajzsám: 18089060002017



©ICART software - DATR-JTR Test Map Interface

Térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

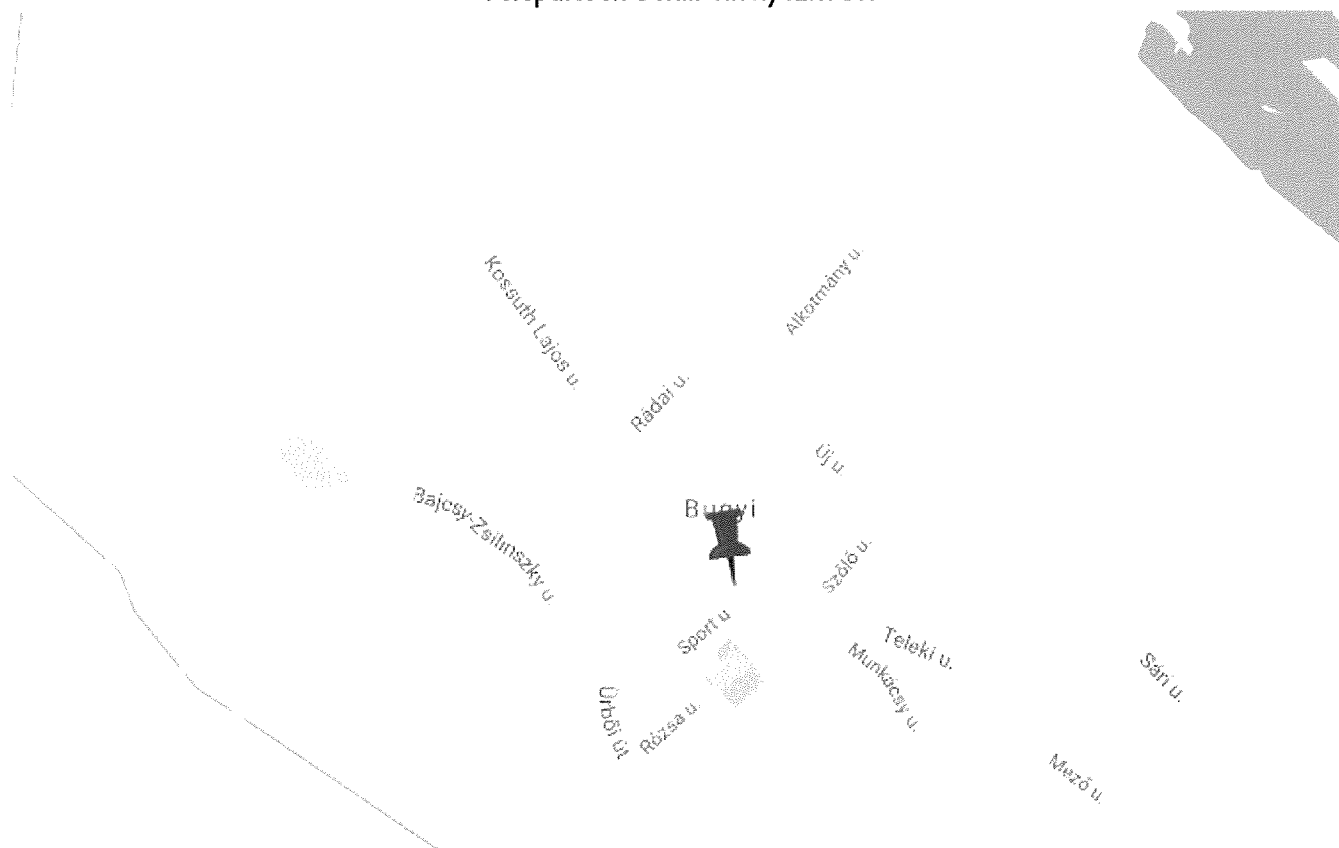
Országon belüli elhelyezkedés



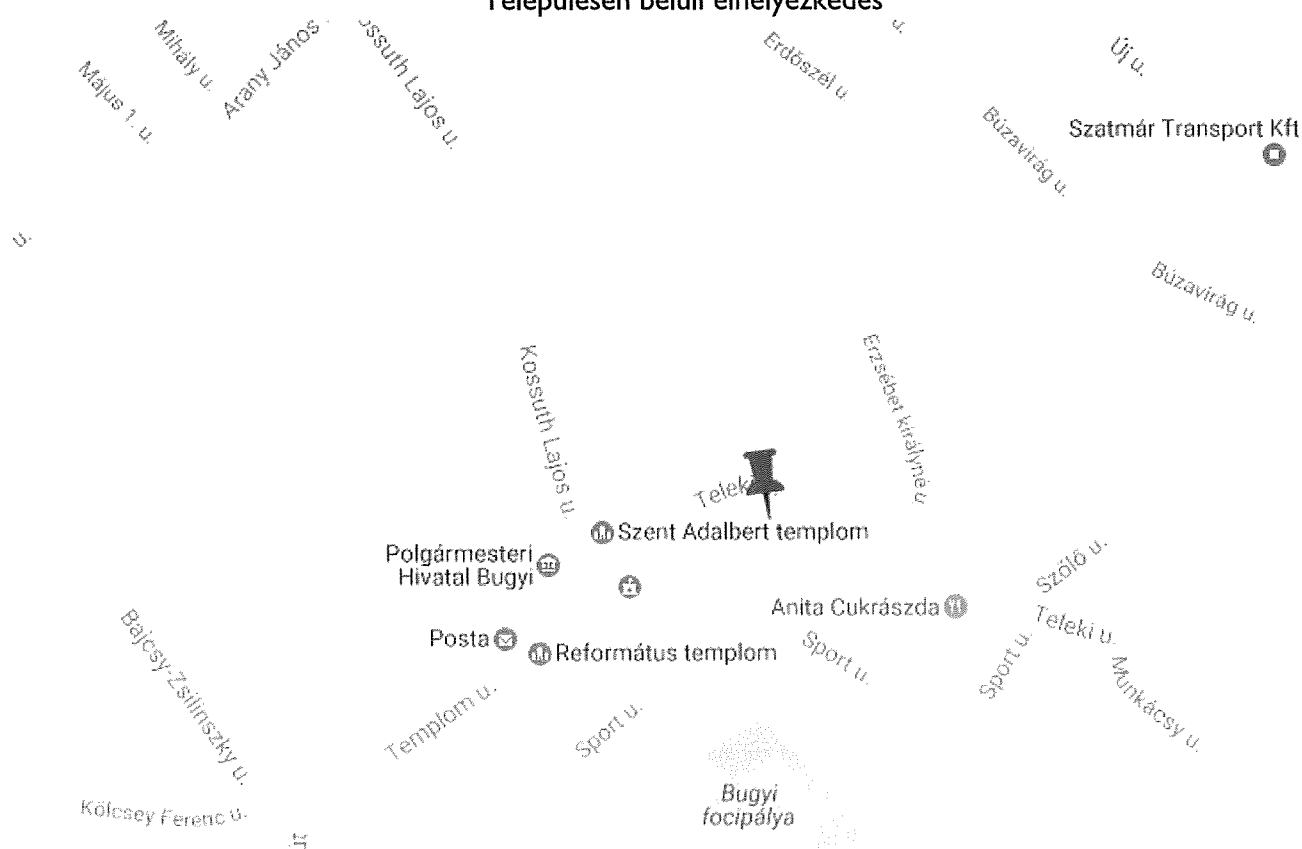
Cím:	2347 Bugyi, Teleki utca 1.	HRSZ:	1313/3	Helyszíni szemle:	2017.02.08.
------	----------------------------	-------	--------	-------------------	-------------

Térkép melléklet

Településen belüli elhelyezkedés



Településen belüli elhelyezkedés



Cím:	2347 Bugyi, Teleki utca 1.	HRSZ:	1313/3	Helyszíni szemle:	2017.02.08.
------	----------------------------	-------	--------	-------------------	-------------

Térkép melléklet

Műholdkép



Cím:	2347 Bugyi, Teleki utca 1.	HRSZ:	1313/3	Helyszíni szemle:	2017.02.08.
------	----------------------------	-------	--------	-------------------	-------------

Főépület - 447,02m²

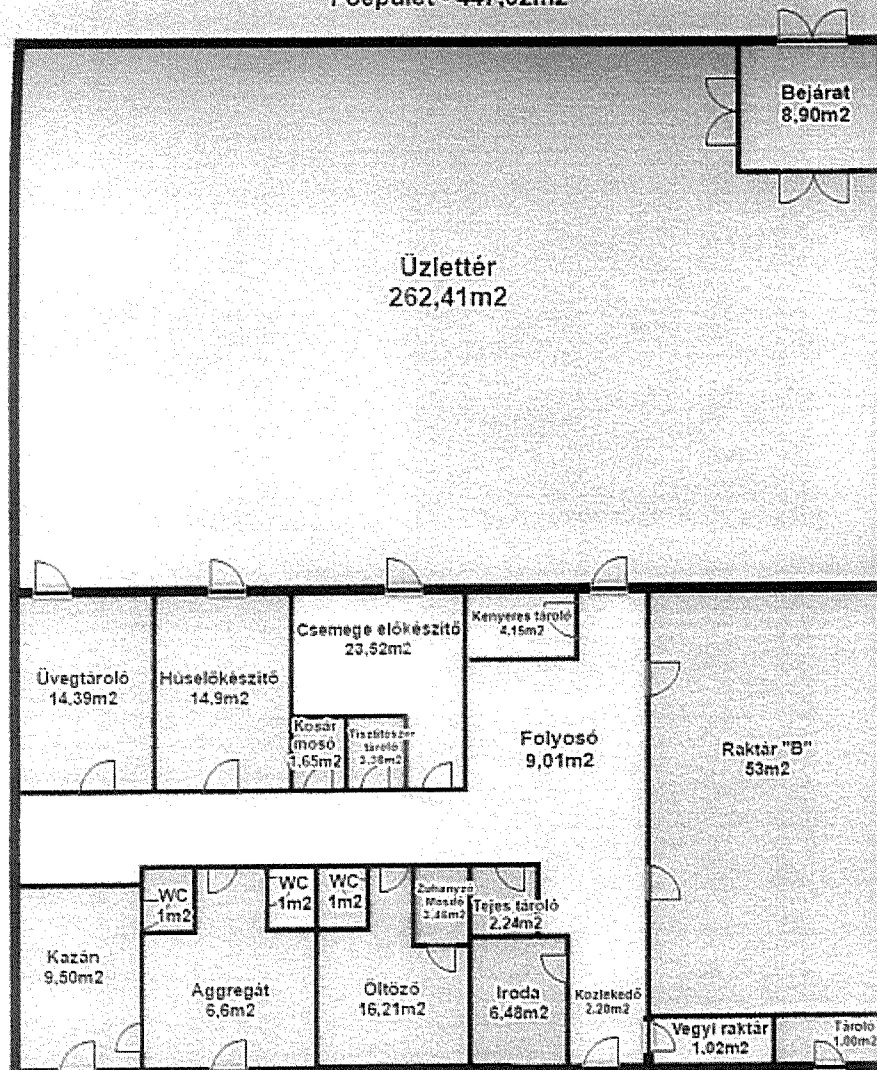
Bejárat
8,90m²

Üzlettér
262,41m²

Raktárépület - 63,14m²

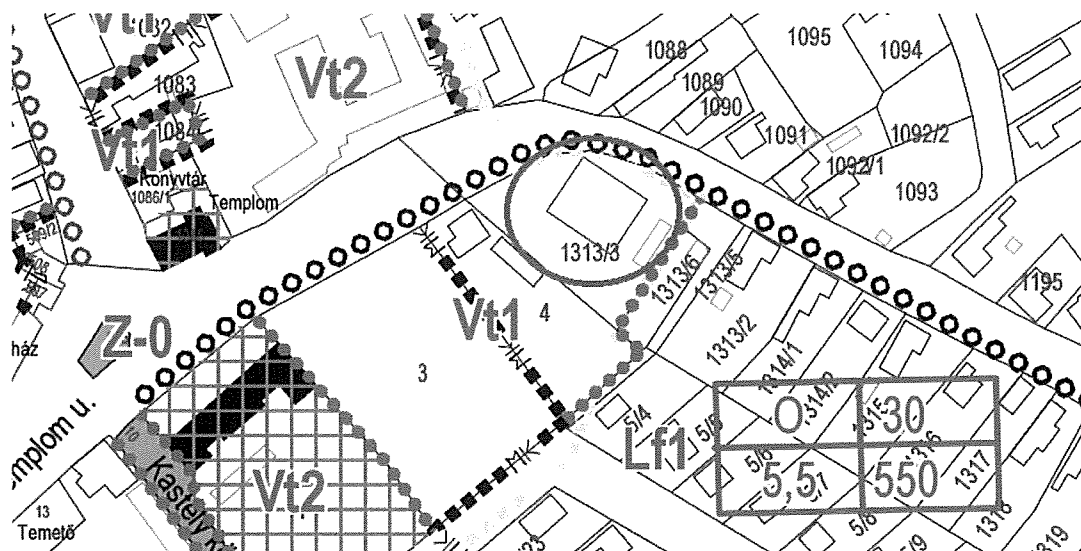
Raktár 2.
8,00m²

Raktár 1.
55,14m²



meter 10m 20m

Szabályozási terv részlet és HÉSZ részlet



Településközpont vegyes terület (Vt)

8. §.

- 1/1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- 1/2/ A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- lakóépület,
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi épület (pl. művelődési ház)
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportlétesítmény
- Haszonállattartó épület, építmény valamint üzemanyagtöltő nem engedélyezhető.
- 1/3/ Az építési övezetekben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Pincészet a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
- 1/4/ Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, a telkek legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhető építménymagasság mértéke a következő:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	épületek építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Vt1	SZ/O	40	5,5	800	40
Vt2	SZ	40	7,5	K	40
Vt3	SZ	40	7,5	3000	40

O/SZ - oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítés
SZ - szabadonálló beépítés

- 1/5/ Az övezetben az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
Előkert: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 8,0 m (az előkert közcélú használatra is kialakítható).
Oldalkert: szabadon álló beépítés esetén 3,75 m, oldalhatáron álló beépítés esetén, amelyek oldalon az épület áll 1,0 m, az ellenkező oldalon pedig 5,0 m.
Hátsókert: 6,0 m.
- 1/6/ A meglévő településközpont területén, amennyiben az épületek átépülnek, az új épületek a régi épületek helyére épülhetnek, amely kötelező építési vonalnak tekintendő.
- 1/7/ Foghíptárolásnál vagy átépítésnél csak jelen építési övezetekre meghatározott legnagyobb beépítettség engedélyezhető.

¹⁸ Módosította a 9/2014. (VII.25.) sz. önk. rendelet, hatályos 2014. aug. 25-étől

- 1/8/ Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül az elő- ill. oldalkertben a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladékártály-tároló
 - kerti építmény,
 - Kirakatszékény.
- 1/9/ A településközpont vegyes terület valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei 33. §-ban foglaltakon túlmenően a következők:
- a., Telőtérbeépítés csak 1 szintben létesíthető.
- b., Kerítés áttört kivétel lehet, utcáfronton max. 80 cm lábazattal, max. 2,00 m magassággal.